



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 154/2024

promossa da:

PARTE PROCEDENTE

con l'Avvocato

contro:

PARTE ESECUTATA

Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa FLAMINIA D'ANGELO

CONSULENZA ESTIMATIVA

Lotto 001

Immobili in Casalzuigno via Caravà n° 1

Esperto alla stima: Geom. TULLIO IERARDI
Email: t.ierardi@libero.it
Pec: tullio.ierardi@geopec.it

Beni in Casalzuigno
Lotto 001
Via Caravà n. 1 –Casalzuigno (VA) - 21030

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale (appartamento) posta al piano terra con annessa area a giardino di uso esclusivo, in fabbricato residenziale, nonché autorimessa al piano interrato, in Via Caravà n. 1 - Casalzuigno (VA) – 21030, zona periferica del paese.

Identificativo immobile: A

Abitazione di tipo civile A/2 sita in Via Caravà n. 1 –Casalzuigno (VA) – 21030.

Unità immobiliare di abitazione (appartamento) posta al piano terra composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera e bagno, oltre ad area a giardino ad uso esclusivo.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]

titolare del diritto di piena proprietà per 1/1.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

[REDACTED].

Identificato in Catasto Fabbricati come segue: **intestazione immobile A:**

- [REDACTED]

proprietà per 1/1.

Descrizione:

Comune di Casalzuigno – Provincia Varese – Sezione Urbana CA - Fg.7.

Abitazione di tipo civile: Mappale 4469 sub. 3, zona censuaria ---, Categoria A/2 classe 7^a, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale: 68 m² - Totale escluse aree scoperte 60 m², Rendita € 240,15 – Via CARAVA` n. SNC Piano T.

DATI DERIVANTI DA:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/05/2006 Pratica n. VA0104912 in atti dal 05/05/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7687.1/2006);
- COSTITUZIONE del 05/05/2006 Pratica n. VA0104431 in atti dal 05/05/2006 COSTITUZIONE (n. 2237.1/2006).

Coerenze dell'abitazione da nord in senso orario:

vano scala comune e unità immobiliare di terzi al sub. 18 su due lati, affaccio su area di uso esclusivo, unità immobiliare di terzi al sub. 2 su due lati, vano scala comune.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Si osserva e precisa che il sedime del fabbricato che compendia l'u.i. oggetto di perizia insiste su terreno identificato al foglio 9 di Catasto Terreni del Comune di Casalzuigno con il mappale 4489 ENTE URBANO di are 13.43 (1.343 m²) senza reddito.

Dati derivanti da:

- Variazione del 21/09/2006 Pratica n. VA024015 in atti dal 21/09/2006 (n. 204015.1/2006);
- Tipo Mappale del 18/04/2006 Pratica n. VA0079071 in atti dal 18/04/2006 (n. 79071.1/2006);
- Frazionamento del 18/04/2006 Pratica n. VA0079071 in atti dal 18/04/2006 (n. 79071.1/2006);
- Frazionamento del 14/08/2003 Pratica n. 269012 in atti dal 14/08/2003 (n. 7123.1/2003);
- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile A:

- Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 05/05/2006 prot. n. VA0104431,

(Allegato D: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 05/05/2006 estratta dallo scrivente all'Agenda delle Entrate – Territorio di Varese in data 13/01/2025.

Identificativo immobile: A1

Vano autorimessa al piano interrato condominiale, con accesso da corsello comune collegato a rampa (allo stato grezzo) avente accesso da strada sterrata interna al complesso.

All'interno dell'autorimessa sono presenti oggetti vari.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]
proprietà per 1/1.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED].

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione immobile A1:

- [REDACTED]
proprietà per 1/1.

Descrizione:

Comune di Casalzuigno – Provincia Varese – Sezione Urbana CA - Fg.7.

Autorimessa: Mappale 4489 sub 14 - Cat C/6, classe 8^a, consistenza 16 m² – Superficie catastale Totale 18 m² - rendita € 42,14 – Via CARAVA` n. SNC Piano S1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/05/2006 Pratica n. VA0104912 in atti dal 05/05/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7687.1/2006);
- COSTITUZIONE del 05/05/2006 Pratica n. VA0104431 in atti dal 05/05/2006 COSTITUZIONE (n. 2237.1/2006).

Coerenze dell'autorimessa da nord in senso orario:

Terrapieno, unità immobiliare di terzi al sub. 15, corsello comune, unità immobiliare di terzi al sub. 13.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica del paese di Casalzuigno: l'immobile è posto in via Caravà, in zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio dotata di tutti i servizi in quanto poco distante dal centro paese di Casalzuigno.

Area urbanistica:

A traffico locale con possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

La zona nelle immediate vicinanze è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Il paese di Casalzuigno dispone di servizio di trasporto su ruote extraurbano (autobus) che collega con Varese, Cittiglio e Luino.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi principali nel centro paese di Casalzuigno e nelle immediate vicinanze (in auto) quali municipio, banche, supermercati, servizi alla persona, scuola materna (scuole primaria e secondaria nel vicino comune di Cuveglio).

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato un primo sopralluogo in data 16/01/2025 con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese in qualità di custode giudiziario ma, non essendo presente l'esecutato, non è stato possibile procedere al sopralluogo.

Successivamente in data 03/03/2025 è stato effettuato altro sopralluogo con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, alla presenza di persona che occupa l'immobile.

Alla data del secondo sopralluogo, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile non era occupato dall'esecutato ma da terzi senza titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato, dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 15/05/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nulla al riguardo.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

A carico dell'area su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari già mappale numero 4414 ora mappale numero 4489 ed a favore del mappale numero 4475, è stata costituita con atto del notaio Giuseppe Tedone di Laveno-Mombello in data 9 settembre 2005 numero 35877/13369 di Repertorio, registrato a Gavirate il giorno 15 settembre 2005 al numero 2796 Serie 1T, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Varese il giorno 16 settembre 2005 ai numeri 25984/14962, servitù di accesso sulla striscia di terreno evidenziata con coloratura rosa nella planimetria allegata al citato atto sotto la lettera "B".

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria – Iscritta alla Conservatoria di Varese in data 25/11/2009 ai nn. 21509 generale e 4869 particolare, nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO con atto del 23/11/2009 N. Repertorio 29663/24056 del [REDACTED]

[REDACTED], a favore della "[REDACTED]" (domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]), ed a carico del Signor [REDACTED]

Capitale € 120.000,00

Totale € 240.000,00

Durata anni 30 (trenta).

Grava sugli immobili Casalzuigno sezione urbana CA Foglio 7, Particella 4489 sub. 3 e Particella 4489 sub. 14.

Nota: Si osserva e precisa che nella nota di iscrizione dell'ipoteca non è riportata la quota di 1/17 inerente al terreno soggetto a strada di accesso identificato dal mappale 4413 del Catasto Terreni.

(Allegato L: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 15/05/2025)

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** – trascritto presso la Conservatoria di Varese in data 22 ottobre 2024 ai n.ri 20063 generale e 14717 particolare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese a favore di "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] [REDACTED] (Richiedente: [REDACTED] [REDACTED]) contro [REDACTED] [REDACTED]

Il pignoramento grava sui beni oggetto di procedura e più precisamente: sugli immobili in Casalzuigno sezione urbana CA Foglio 7, Particella 4489 sub. 3 e Particella 4489 sub. 14.

Nella Sezione D della nota di trascrizione del pignoramento è riportato: L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 117.063,11 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

Nota: Si osserva e precisa che nella nota di iscrizione del pignoramento non è riportata la quota di 1/17 inerente al terreno soggetto a strada di accesso identificato dal mappale 4413 del Catasto Terreni.

(Allegato L: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 15/05/2025)

is Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(Allegato L: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 15/05/2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Anche se il fabbricato che compendia le unità immobiliari de quo è di tipologia condominiale, al momento degli accessi non è stata rinvenuta alcuna targa identificativa esterna relativa ad amministrazione condominiale.

La stessa occupante l'immobile informava che il fabbricato che compendia le unità immobiliari in oggetto non è soggetto ad amministrazione condominiale.

A seguito di ciò non è possibile dare evasione a questo punto del quesito (spese insolute, deliberate, ecc., ecc.).

Non è stato rinvenuto Regolamento condominiale e nell'atto di compravendita della parte eseguita non sono indicati millesimi di proprietà delle u.i. acquistate.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Attualmente l'appartamento non ha l'accessibilità a disabili dal piano interrato (ove sono ubicate le autorimesse) al piano terra in quanto non è presente impianto del vano ascensore.

L'accesso a disabili inoltre non può avvenire dall'esterno, anche pedonalmente, dal cancello di ingresso pedonale posto sulla strada interna.

Per garantire l'accessibilità dall'esterno è necessario predisporre montascale dal cancelletto pedonale fino all'ingresso condominiale e predisporre altro montascale nel vano scale comune per disimpegnare tutti i piani del fabbricato.

Internamente all'u.i. di abitazione oggetto di procedura, per renderla fruibile a disabile deambulante su sedia a ruote, sarà necessario eseguire delle modeste opere edilizie, intervenendo principalmente sul servizio igienico.

Si ritiene che un intervento di adeguamento normativo relativamente alle parti comuni si possa presuntivamente quantificare nell'importo complessivo di € 18.000,00 (spese a carico di tutti i proprietari delle u.i. facenti parte del fabbricato) e, un intervento di adeguamento normativo relativamente al rifacimento del servizio igienico dell'u.i. in oggetto, si possa presuntivamente quantificare nell'importo complessivo di € 9.000,00.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla da segnalare.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie c/o gli altri comproprietari del fabbricato, al fine di conoscere eventuali importi a carico dell'immobile per spese condominiali, ed eventuali spese non conosciute e/o comunicate al momento della presente perizia.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all' esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 15/05/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di nota, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta all'esecutato Signor [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], per atto di compravendita del 23/11/2009 N. Repertorio 29662/24055 del Notaio [REDACTED] da potere di [REDACTED]

██████████, trascritto alla Conservatoria di Varese in data 25/11/2009 ai nn. 21508 generale e 13170 particolare.

NOTA

Nel suddetto atto a pagina 2, si legge quanto segue (cfr. allegato "F" alla presente):

"È compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile, tra cui quelli identificati col mappale 4489/1 di Catasto dei Fabbricati.

Segue e compete inoltre a dette unità immobiliari, la piena proprietà della quota di 1/17 (un diciassettesimo) dell'appezzamento di terreno adibito a strada di accesso, così censito al Catasto Terreni di detto Comune:

Sezione di Casalzuigno

Foglio di mappa 7 – Foglio Logico 9

mappale 4413 (quattromilaquattrocentotredici), prato, classe 1, are 4 (quattro), centiare 80 (ottanta), Reddito Dominicale euro 1,49, Reddito Agrario euro 1,49.

Confini: mappali 4489, 4490, 4475, 4417, 4411, strada e mappale 4415.

Nello stesso atto è richiamato inoltre:

- il contenuto della Convenzione di Lottizzazione stipulata con il Comune di Casalzuigno con atto a rogito Notaio ██████████ in data 4 novembre 2002 numero 49250/6136 di Repertorio, registrato a Gavirate il giorno 14 novembre 2002 al numero 2635 Serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 4 dicembre 2002 ai numeri 24976/17322.

- che a carico dell'area su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari qui compravendute già mappale 4414 ora mappale 4489 ed a favore del mappale numero 4475, è stata costituita con atto ricevuto dal notaio ██████████ in data 9 settembre 2005 numero 35877/13369 di Repertorio, registrato a Gavirate il giorno 15 settembre 2005 al numero 2796 Serie 1T, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Varese il giorno 16 settembre 2005 ai numeri 25984/14962, servitù di accesso sulla striscia di terreno evidenziata con coloratura rosa nella planimetria allegata al citato atto sotto la lettera "B"

Si rimanda al titolo allegato sotto "F" per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto. (Allegato F: Copia atto di provenienza della parte eseguita e nota di trascrizione)

6.2. Precedenti proprietari:

- o Alla dante causa della parte eseguita, ██████████ la quota dell'intero in piena proprietà del terreno in Casalzuigno Sezione Casalzuigno Foglio 9 particella 4414, su cui sorgono gli immobili oggetto di pignoramento, è pervenuta per atto di compravendita del 09/09/2005 N. Repertorio 35877/13369 del Notaio ██████████ da potere ██████████, trascritto alla Conservatoria di Varese in data 16/09/2005 ai nn. 25983 generale e 14961 particolare.

- o Alla ██████████, la quota dell'intero in piena proprietà del terreno in Casalzuigno Sezione Casalzuigno Foglio 9 particella 4414 già particella 1324, è pervenuta per atto di compravendita del 07/11/2002 N. Repertorio 49341 del ██████████ da potere di ██████████, trascritto alla Conservatoria di Varese in data 04/12/2002 ai nn. 24984 generale e 17330 particolare.

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del Comune di Casalzuigno (Va) protocollo n. 142 in data 13/01/2025 (che si allega alla presente alla lettera "F") per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'immobile in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto identificati dall'u.i. di abitazione di cui al mappale 4489 sub. 3 è e dall'u.i. autorimessa di cui al mappale 4489 sub. 14 è stato edificato, in data posteriore al 1° settembre 1967 a seguito di Piano di Lottizzazione denominato "OPLONTI"

All'archivio Comunale in merito al detto fabbricato da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale sono state messe a disposizione le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia n. 03/2005 inerente a Permesso di Costruire per l'esecuzione dei lavori di "costruzione fabbricato ad uso residenziale – Fabbricato D" nell'ambito del P.L. "Oplonti" presentata in data 18/04/2005 prot. n. 1625 dall' [REDACTED]

Trattasi del fabbricato che compendia le u.i. oggetto di procedura.

Agli atti comunali risulta rilascio di Permesso di Costruire con prot. n. 3520X in data 08/08/2005. Successivamente in data 14/12/2005 prot. n. 5598-X il Permesso di Costruire è stata autorizzata dal Comune di Casalzuigno la voltura alla "[REDACTED]", in forza di atto Rep. n. 35877/13369 in data 09/09/2005 del Dott. [REDACTED].

- Pratica Edilizia inerente a Permesso di Costruire in Variante al Permesso n. 03/2005 del 08/08/2005 relativo alla esecuzione dei lavori di "costruzione di fabbricato ad uso residenziale" – Fabbricato D" nell'ambito del P.L. "Oplonti" presentata in data 21/03/2006 prot. n. 2480-VI-3, rilasciato in data 12/06/2006

Si riporta documentazione con estratti elaborati grafici, inviata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casalzuigno, che si allega alla presente alla lettera "H".

A seguito della disamina documentale inviata dall'Ufficio Tecnico agli atti comunali non risulta il rilascio del Certificato di Abitabilità del fabbricato che compendia le u.i. oggetto di procedura.

Nota:

Si osserva e precisa che la pratica edilizia non è conclusa in quanto non risultano presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, idrico-sanitario e gas), la certificazione della caldaia, il collaudo statico, l'Attestato di Certificazione Energetica.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di procedura alla data del sopralluogo (13/01/2025) sono risultate corrispondenti al titolo edilizio di cui sopra.

Si rileva però il posizionamento nell'area destinata a giardino di uso esclusivo di gazebo con struttura metallica aperto su tutti i lati e di limitate dimensioni e posizionamento di piscina prefabbricata fuori terra.

I detti accessori trattandosi di arredi da giardino amovibili, possono rientrare nell'attività di edilizia libera ai sensi dell'art.6 del D.P.R. 380/2001.

Si rileva inoltre il mancato completamento di opere comuni quali l'ascensore (presente nel titolo abilitativo ma, impianto non eseguito in loco e ad ogni accesso al relativo piano è presente una porta in legno e, all'interno del vano ascensore sono stati creati ripostigli), finiture varie aree comuni (corsello autorimesse che risultano ancora allo stato rustico e, non in autobloccanti come in progetto),

Regolarizzazione tecnico-amministrativa

Le difformità relative alle opere comuni sono regolarizzabili mediante: completamento delle opere edilizie non eseguite (ascensore, area esterna corsello box, etc.) con apertura nuova pratica edilizia (in quanto la precedente risulta scaduta) a firma di tutti i proprietari delle unità immobiliari del fabbricato e successiva acquisizione della nuova documentazione relativa (collaudo statico e amministrativo, eventuale CPI, collaudo e dichiarazioni conformità impianti, APE, etc.).

Successivamente si potrà procedere alla redazione della pratica di agibilità a chiusura della Pratica edilizia di completamento.

Non è possibile in questa sede quantificare i costi precisi per tale pratica di completamento in quanto andrebbero prima quantificate le opere residue a livello condominiale non ultimate (con rilievo di tutte le aree comuni non oggetto di questa procedura), verificate in contraddittorio con Ufficio Tecnico comunale e inoltre necessiterebbe di valutazione anche di altri professionisti del settore (per attestati di collaudi/dichiarazioni di conformità di opere già eseguite da altri professionisti, impiantisti, eventuale CPI, APE, dichiarazioni di conformità, collaudo strutturale e impiantistico etc.).

Regolarizzazione catastale

Alla data del sopralluogo, gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.

Costi: nessuno.

Inquadramento urbanistico

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico il mappale 4489 su cui insiste il fabbricato che compendia gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente P.G.T. del Comune di Casalzuigno (Variante 2022) risulta compreso in "Ambito residenziale a media intensità" (si allegano estratti di P.G.T. e Norme Tecniche nell'allegato "1" alla presente).

Le prescrizioni della predetta zona, sono riportate all'articolo 19.2 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Casalzuigno, il fabbricato che compendia le unità immobiliari oggetto di pignoramento non è sottoposto a vincolo di cui al D.Lgs 42 del 22 gennaio 2004 e smi.

Descrizione: Immobile A (appartamento)

Mappale 4489 sub. 3

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato sito in via Caravà civico n. 1, di non recente costruzione, posizionato nelle immediate vicinanze della Villa Della Porta Bozzolo. in zona periferica del paese di Casalzuigno, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio.

Il fabbricato in oggetto è una piccola palazzina come già riferito, non costituita in condominio e si compone di due piani fuori terra (piano terra e primo), oltre sottotetto.

Le parti comuni presentano evidenti problematiche di degrado generali (strada di accesso sterrata con diverse buche, rampa ai box non completata, cancelletto pedonale non funzionante).

L'unità di abitazione in oggetto, è posta al piano terra in posizione centrale del fabbricato e con accesso da androne vano scala comune su cui esercitano il passaggio anche i proprietari delle altre u.i.

L'u.i. è costituita da un affaccio a sud su area a giardino di uso esclusivo ove erano presenti rifiuti di vario genere (residui di vecchi mobili in legno, cartoni e apparecchiature).

Nel dettaglio è composta, da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera e un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca).

Al momento del sopralluogo il plafone del bagno presentava evidente macchia da infiltrazione dal soprastante immobile al piano primo (cfr. foto 15 nell'allegato "A" alla presente).

L'altezza interna dei locali di abitazione è di mt. 2,68/2,70 e sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 60,00 circa (escluso area a giardino esclusivo).

Caratteristiche descrittive immobile A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione, con materiali e finiture di normali qualità.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, porte, placchette impianto Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Elementi costitutivi e stato

Plafoni: intonacati a civile e tinteggiati

Pareti (interne): intonacate a civile tinteggiate

Nota: Si fa presente che su una porzione del soffitto del soggiorno (angolo destro parete verso l'esterno) e del bagno (angolo sinistro parete verso l'esterno) sono presenti evidenti macchie da infiltrazioni di acqua dalla soprastante u.i. al piano primo (cfr. allegato A - foto 10 e 15).

Rivestimento: Rivestimento in ceramica
Ubicazione: bagno e porzione parete dell'angolo cottura
condizioni: buone

Pavimentazione Interna: materiale: ceramica
Condizioni: buone

Infissi esterni: tipologia: serramenti a battente in legno con vetri termici
condizioni: scarse (scrostati e/o sverniciati)
protezione: persiane in legno
condizioni: scarse (scrostati e/o sverniciati)

Infissi interni: tipologia: a battente in legno tamburato
condizioni: non buone, mancano alcuni coprili delle porte

Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: portoncino in legno non blindato
condizioni: scarse (presenti scalfitture)

Impianti:
Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia
condizioni: a semplice vista "non a norma".
Certificazioni: non rinvenute

Nota: Si fa presente che nell'u.i. immobiliare di abitazione è stata demolita una porzione di parete tra l'ingresso all'u.i. e il disimpegno notte, mettendo a nudo parte dell'impianto elettrico (cfr. allegato A - foto 12 e 13) e pertanto il futuro acquirente dovrà far ripristinare la porzione della parete demolita da artigiano edile e ripristinare la parte di impianto elettrico messo a nudo da tecnico certificato.

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice.

Aria/Condizionata
(impianto):

Assente

Termico (impianto):

tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi in alluminio - caldaia ubicata su facciata esterna accessibile dal giardino ad uso esclusivo
condizioni: non è stato possibile verificare il funzionamento e la conformità dell'impianto
Certificazioni: libretto caldaia e prova fumi non rinvenuti

Nota: La caldaia rinvenuta in loco presenta allacciamenti/derivazioni (cfr. allegato A - foto 25) di cui non è stato possibile conoscere e/o comprendere il recapito finale. Apparentemente sembra servire l'u.i. al piano terra oggetto di pignoramento ed anche u.i. sovrastante posta al piano primo, la quale essendo di terzi, non è stato possibile accedere ed accertare i relativi collegamenti. Il futuro acquirente dovrà pertanto verificare l'effettivo utilizzo della caldaia e, in ogni caso procedere alla sistemazione dell'impianto di riscaldamento da tecnico certificato.

Allarme (impianto):

assente

TV:

presente

Citofono (impianto):

presente

Rivestimento facciata
fabbricato:

Intonaco tinteggiato:
condizioni: vetusto e con parti ammalorate

Atrio e parti comuni:

Intonaco tinteggiato pavimentazione in ceramica.
condizioni: vetusto ma buone

Portone di ingresso
comune:

in legno e vetro
condizioni: scarse (scrostato e/o sverniciato)

Portineria

Assente

Ascensore (impianto): assente: impianto non realizzato

Stato di conservazione
interna del bene:

scarso

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni:

scarso

Descrizione: Immobile A1 (autorimessa)
Mappale 4489 sub. 14

Trattasi di unità destinata e censita a box-autorimessa ubicata al piano interrato che, al momento dell'accesso si presentava come locale adibito a sgombero, essendo presenti come da foto arredi e complementi di arredo e/ o altro.

L'unità ha l'altezza interna di mt. 2,47 e sviluppa una superficie lorda (compreso i muri esterni e a confine con altre u.i.) di mq 18,00 circa.

Caratteristiche descrittive immobile B:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione.

Elementi costitutivi e stato

Plafoni: in laterizio intonacato rustico
condizioni: mediocri

Pareti: in muratura in blocchi di cemento a vista
condizioni: mediocri

Pavimento: In cemento rustico
condizioni: mediocri

Infisso: Porta basculante in lamiera
condizioni: mediocri

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata tenendo conto dell'interpolazione tra la pianta catastale, la pianta di progetto autorizzata ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà come segue:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale lorda circa | Coeff. | Superficie commerciale lorda circa |
|------------------------|------------|------------------------------|--------|------------------------------------|
| A: Abitazione | Sup. lorda | 60,00 | 1,00 | 60,00 |
| A1: Autorimessa | Sup lorda | 18,00 | 0,60 | 10,80 |
| TOTALE | | 78,00 | | 70,80 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2024 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie (giardino di uso esclusivo la cui quota di incidenza si tiene conto nel prezzo unitario dell'appartamento); nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

Si osserva e precisa che nel prezzo unitario applicato sono stati considerati tutti i vizi e difetti presenti quali, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, le infiltrazioni presenti sul soffitto del soggiorno e del bagno, le criticità rilevate per la caldaia, le modifiche apportate all'impianto elettrico.



8.3 Valutazione immobili: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica



| Destinazione | Superficie Commerciale lorda circa | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|-----------------------|------------------------------------|-----------------|--------------------|
| A: Abitazione [A/2] | 60,00 | € 650,00 | € 39.000,00 |
| A1: Autorimessa [C/6] | 10,80 | a corpo | € 8.000,00 |
| TOTALE | ----- | ----- | € 47.000,00 |



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore immobile A (abitazione)

Valore autorimessa

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota



€ 39.000,00

€ 8.000,00

€ 47.000,00

€ 47.000,00

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie commerciale Lorda circa | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Abitazione | 60,00 | € 39.000,00 | € 39.000,00 |
| A1 | Autorimessa | 10,80 | € 8.000,00 | € 8.000,00 |



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti:

- € 2.350,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia (al momento della perizia non valutabili) e/o catastale (nessuna) a carico dell'acquirente:

- € 0.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

€ 44.650,00

Arrotondato € 45.000,00



Partecipare all' udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.

Io scrivente sarà presente alla prossima udienza fissata per il 18 giugno 2025 per fornire eventuali chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione.

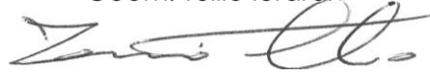
Ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami e resto a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione dovesse necessitare.

Con osservanza

ASTE
GIUDIZIARIE®

l'Esperto nominato
Geom. Tullio Ierardi

ASTE
GIUDIZIARIE®



Varese, 17/05/2025

Si allegano alla presente i seguenti documenti:

Allegato A

Rilievo fotografico dello stato dei luoghi composto da n° 27 fotografie in formato digitale con didascalie, eseguito durante l'accesso in luogo;

Allegato B

Estratto mappa catastale meccanizzato foglio n° 9 con individuazione cromatica del mappale 4489 del Catasto Terreni su cui insiste fabbricato che compendia gli immobili oggetto di procedura - Scala 1:2000;

Allegato C

Visura mappale 4489 di Catasto Terreni e Visura catastale aggiornata degli immobili oggetto di procedura - Catasto Fabbricati (identificati dal mappale 4489 sub. 3 e 4489 sub. 14);

Allegato D

Schede catastali degli immobili oggetto di procedura, identificati dal mappale 4489 sub. 3 (appartamento) e mappale 4489 sub. 14 (autorimessa) del Catasto Fabbricati;

Allegato E

Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni del fabbricato che compendia gli immobili oggetto di procedura;

Allegato F

Copia atto di provenienza della parte eseguita e nota di trascrizione;

Allegato G

Richieste di accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico Comune di Casalzuigno e risposte dello stesso;

Allegato H

Documentazione comunale relativa agli immobili (A abitazione e A1 box-autorimessa) oggetto di procedura messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale di Casalzuigno;

Allegato I

Estratti di P.G.T. e Norme Tecniche di Attuazione Comune di Casalzuigno;

Allegato L

Visure aggiornate e note all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare a nome della parte eseguita;

Allegato M

Ricevute di trasmissione della perizia alla parte eseguita e al creditore procedente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®